

**UCHWAŁA NR/2021
RADY MIEJSKIEJ W STRYKOWIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Strykowa – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa oraz uchwałą nr XXI/219/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 8 kwietnia 2020 r. i uchwałą Nr VII/64/2019 z dnia 26 marca 2019r. i uchwałą Nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r. zmieniające Uchwałę Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r., Rada Miejska w Strykowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stryków, zatwierdzonej uchwałą nr XI/110/2019 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 27 czerwca 2019 r., uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa składający się z:

- 1) tekstu planu;
- 2) rysunku planu zatytułowanego "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa – część A" w skali 1:2000, stanowiącym integralny załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego integralny załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Strykowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego integralny załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 5) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące integralny załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice planu określa załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/219/2020 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 8 kwietnia 2020 r. zmieniającej uchwałę Nr L/378/2014 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Strykowa, zmienionej uchwałą nr XIV/97/2015 Rady Miejskiej w Strykowie z dnia 26 października 2015 r. oraz uchwałą nr VII/64/2019 z dnia 26 marca 2019 r. Plan obejmuje część terenu zlokalizowanego w mieście Stryków.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci dachowych do 18°;
- 2) **budynku pomocniczym** – rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
- 3) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku liczonej po zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu działki budowlanej, na której budynek się znajduje;
- 4) **lukarnie** - rozumie się przez to pionowe okno wystające z połaci dachu, przykryte własnym daszkiem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m,
 - balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
 - innych elementów takich jak: wykusze, daszki nad wejściami;
- 6) **planie** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w §2 niniejszej uchwały;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt pokryty roślinnością, oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej. Do powierzchni biologicznie czynnej wlicza się również: 50% sumy nawierzchni tarasów i

stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², a także powierzchnie przestrzeni nieutwardzonych, umożliwiające swobodne przenikanie wód opadowych i roztopowych do gleby w ramach utwardzeń ażurowych dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 8) **powierzchni netto budynku** - rozumie się przez to sumę wszystkich powierzchni kondygnacji netto dla danego budynku;
- 9) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w stanie wykończonym zlokalizowanych na działce. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut przyziemia na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie, stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni tego terenu;
- 11) **segmentcie** – rozumie się przez to część budynku w zabudowie bliźniaczej znajdującą się na osobnej działce budowlanej;
- 12) **nadzorze archeologicznym** – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) **strefie zieleni** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 2,0m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch lub trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 14) **tablicy informacyjnej** – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 15) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 16) **usługach** - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- 17) **zwartej zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki przylegające do siebie bezpośrednio ścianami bocznymi, usytuowane elewacjami frontowymi w jednej linii;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty budynków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§5. W planie nie ustala się:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice terenu objętego opracowaniem mpzp;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony archeologicznej;
- 8) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN15kV;
- 9) istniejąca i projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN110kV;
- 10) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN110kV;
- 11) strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 12) strefa ochronna od istniejącej i projektowanej napowietrznej i kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 13) istniejący wodociąg magistralny;
- 14) strefa zieleni;
- 15) strefa lokalizacji parkingów;
- 16) tereny zmeliorowane;
- 17) granica strefy ochronnej w odległości 50m od cmentarza;
- 18) granica strefy ochronnej w odległości 150m od cmentarza;
- 19) udokumentowane ujęcia wód podziemnych,
- 20) zasięg głównego zbiornika wód podziemnych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§7. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – usług oświaty oznaczone symbolem: **1Uo, 2Uo**;
- 7) teren zabudowy usługowej – usług publicznych oznaczony symbolem: **Up**;
- 8) teren zabudowy usługowej – usług kultu religijnego oznaczony symbolem: **Uk**;
- 9) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usługowej , oznaczone symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U**;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolami: **1US, 2US**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem: **1ZP, 2ZP**;
- 12) teren zieleni – cmentarz, oznaczony symbolem: **ZC**;
- 13) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO**;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – elektrowni wodnej, oznaczony symbolem: **Ew**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody, oznaczony symbolem: **W**;
- 18) tereny parkingu publicznego, oznaczone symbolami: **1KDp, 2KDp, 3KDp**;
- 19) teren parkingu publicznego i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **KDp/ZP**;
- 20) teren komunikacji - dróg publicznych klasy autostrady, oznaczone symbolami: **KDA**;
- 21) tereny komunikacji – dróg publicznych klasy autostrady i klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDA/KDZ, 2KDA/KDZ**;
- 22) tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone symbolami: **1KDGP**;
- 23) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**;
- 24) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ**;

- 25) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL**;
- 26) tereny komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**;
- 27) tereny komunikacji – samorządowy ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolami: **1KDxs, 2KDxs**;
- 28) tereny komunikacji – samorządowy ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony symbolami: **1KDxr, 2KDxr**;
- 29) tereny komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**.

§8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §14,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) określonego w lit. b wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu, powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
 - b) dla istniejących budynków usytuowanych w części lub całości przed wyznaczoną w planie linią zabudowy dopuszcza się ich zachowanie z prawem nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy,
 - c) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§9. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) ochronę wód i urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - b) zakaz zanieczyszczania wód i pogarszania ich stanu;
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem P/U, 2U, przy czym na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - b) regulację linii brzegowej istniejących rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przeniesienie lub skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami U:
 - a) w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - 5) dla terenów oznaczonych symbolami Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 6) dla terenów oznaczonych symbolami US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
 - 7) do czasu realizacji terenów oznaczonych symbolami P/U dla istniejących terenów zabudowy zagrodowej jak dla

terenów zabudowy zagrodowej.

§10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Stryków wskazanych na rysunku planu tj:
 - Dom mieszkalny, ul. Targowa 15,
 - Cmentarz parafialny, ul. Cmentarna,ustala się ochronę gabarytów budynku, pierwotnego kształtu, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i wykończeniowych, wystroju architektonicznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej, kolorystykę elewacji i pokrycia dachowego poprzez:
 - a) zachowanie historycznej kompozycji obiektów ze szczególnym uwzględnieniem ww. cech z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych;
 - b) zakaz docieplania budynków od zewnątrz,
 - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach frontowych i ekspozycyjnych w przestrzeni publicznej
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej (układ urbanistyczny miasta Strykowa) obowiązują:
 - a) ochrona cech rozplanowania cechy rozplanowania: linie rozgraniczające ulic, zwarta zabudowa pierzejowa, plastyczne otoczenie zabudowy historycznej;
 - b) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych oraz docelowa eliminacja istniejących linii napowietrznych;
 - c) zachowanie i ekspozycja elementów historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg publicznych, ulic i placów;
 - d) zachowanie i ekspozycja historycznych linii zabudowy w pierzejach dla zabudowy zwartej;
 - e) zachowanie dominant wysokościowych oraz innych dominat i subdominant przestrzennych;
 - f) zakaz zmiany historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych;
 - g) stosowanie przy adaptacji, modernizacji zabudowy, zasad zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych;
 - h) w zakresie kształtowania nowej zabudowy na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków: nowa zabudowa, w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, sposobie i wyprawie elewacji zewnętrznych, powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej; należy ustalić kontynuację tradycyjnego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością zagospodarowania na nowe funkcje, utrzymanie historycznie wykształconej linii zabudowy, formy dachów (symetryczne, dwuspadowe, kalenicowe); .
- 3) dla obszaru stanowisk archeologicznych AZP 64-53/11 Stryków, – obozowisko z okresu mezolitu, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla strefy ochrony archeologicznej nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) zachowanie jednorodnego wyglądu obiektów małej architektury na każdym terenie publicznym;
- 2) tereny oznaczone symbolami: ZO, WS, US, ZP oraz tereny komunikacji o charakterze publicznym, jako tereny ogólnodostępne.

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 402 „Stryków” – wody trzeciorzędowe, zaznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dla obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 403 „Brzeziny – Lipce Reymontowskie” – wody czwartorzędowe – strefy wysokiej ochrony (OWO), zaznaczonego na rysunku planu, ochronę zgodnie z zapisami planu i przepisami odrębnymi.

§13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, zgodnie z §16 ust. 1 pkt 9,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U, zgodnie z §17 ust. 1 pkt 9,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, zgodnie z §18 ust. 1 pkt 9, §19 ust. 1 pkt 10, §20 ust. 1 pkt 10, §21 ust. 1 pkt 10,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, zgodnie z §22 ust. 1 pkt 10,
 - e) dla terenów oznaczonych symbolami: U, zgodnie z §23 ust. 1 pkt 9, §24 ust. 1 pkt 9, §25 ust. 1 pkt 9, §26 ust. 1 pkt 9,

- 10,
- f) dla terenów oznaczonych symbolami: Uk, zgodnie z §27 ust. 1 pkt 10,
- g) dla terenów oznaczonych symbolami: Uo, zgodnie z §28 ust. 1 pkt 10,
- h) dla terenów oznaczonych symbolami: Up, zgodnie z §29 ust. 1 pkt 10,
- i) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U, zgodnie z §30 ust. 1 pkt 10,
- j) dla terenów oznaczonych symbolami: US, zgodnie z §31 ust. 1 pkt 8,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MN, MN/U, Uk, Uo, Up, US: 20m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: U: 25m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami: P/U: 40m, za wyjątkiem działek na zakrętach i zakończeniach dróg,
 - d) zlokalizowanych na zakrętach i zakończeniach dróg: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 18,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15kV o szerokości po 6,0 m od osi przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) strefa ochronna od projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV o szerokości po 1,0 m od osi kabla w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefie ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) strefa ochronna od wodociągu DN400, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych w odległości 50m i 150m od cmentarza oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) uwzględnienie i ochronę udokumentowanych ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) drogi publiczne:
 - a) KDA – klasy autostrady,
 - b) KDA/KDZ – klasy autostrady i klasy zbiorczej,
 - c) KDGP – klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - d) KDG – klasy głównej,
 - e) KDZ – klasy zbiorczej,
 - f) KDL – klasy lokalnej,
 - g) KDD – klasy dojazdowej,
- 2) samorządowe ciągi pieszo –jezdne: KDxs;
- 3) samorządowe ciągi pieszo – rowerowe: KDxr;
- 4) drogi wewnętrzne: KDW;
- 5) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i zapisami planu;
- 6) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem:
 - a) z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie,
 - b) z dróg wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami,
- 8) dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN oraz MN/U,
 - b) 1,1 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MW i MW/U,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej magazynów i składów,

- e) 1 miejsce parkingowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej i produkcyjnej,
 - f) 1 miejsce parkingowe na każdy teren infrastruktury technicznej.
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 8 i 9 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- 1) ustala się:
 - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 40 m²,
 - d) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - f) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi do kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - g) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - i) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) w przypadku realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią wysokiego, średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z mikroinstalacji lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
 - l) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę, jako wolnostojących lub słupowych,
 - b) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
 - c) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem §14 pkt 8.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§16.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - d) lokale usługowe – usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych,
 - e) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) dojścia i dojazdy;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MW: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8,
 - dla pozostałych terenów: minimalna 0,01 – maksymalna 2,25,

- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego :
 - dla terenu 1MW do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - dla pozostałych terenów do czterech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1500m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na potrzeby terenów MW na terenie 3KDP;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w granicy działek sąsiednich w ramach terenu MW,
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§17.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojścia i dojazdy;
 - 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub zabudowie zwartej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
 - 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 2,25;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego – do czterech kondygnacji nadziemnych tj. do 15,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1500m² z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MW/U** dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków w granicy działek sąsiednich w ramach terenu MW/U,
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§18. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 11MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne o niskiej intensywności,
 - b) budynki pomocnicze,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych:
 - a) jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,

- b) wielorodzinnych w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej,
 z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
- 2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 8MN, 11MN**, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5m lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§19. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne o niskiej intensywności,
 - b) budynki pomocnicze,
 - c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych:
 - a) jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) wielorodzinnych w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 60%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,2;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu i wysokości,
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej,
 z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
- 2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 12MN, 13MN**, dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5m lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§20. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **7MN, 14MN, 15MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) budynki mieszkalne wielorodzinne o niskiej intensywności;
 - 3) lokalizację budynków mieszkalnych:
 - a) jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) wielorodzinnych w formie wolnostojącej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 55%;
 - 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,0;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej i szeregowej o takiej samej geometrii dachu i wysokości,
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 350 m² – dla zabudowy szeregowej,z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **7MN, 14MN, 15MN**, dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5m lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§21. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkalno-usługowa, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze;
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojścia i dojazdy,
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 2,4;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu i wysokości,
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:

- a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej, pierzejowej,
 - c) 800 m² – dla zabudowy usługowej,
- z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U**, dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5m lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;
 - 3) lokalizację zabudowy pierzejowej na terenie 7MN/U.

§22. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **5MN/U, 6MN/U, 23MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkalno-usługowa, zabudowa usługowa – usług nieuciążliwych,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze;
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub pierzejowej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
 - 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 2,4;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego – do trzech kondygnacji nadziemnych tj. do 11,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
 - 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 9) segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej o takiej samej geometrii dachu i wysokości,
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej, pierzejowej,
 - c) 800 m² – dla zabudowy usługowej,
 z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **5MN/U, 6MN/U, 23MN/U**, dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków pomocniczych 1,5m lub w granicy z działką sąsiednią;
 - 2) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

§23. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym stacja paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;

- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku pomocniczego – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§24. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 8U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
 - 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
 - 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
 - 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
 - 8) geometria dachu:
 - c) dach płaski lub dach stromy,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 - 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U, 5U, 8U** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§25. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **4U, 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości:
 - a) 10% dla terenu 5U,
 - b) 20% dla terenu 4U;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 4U, 5U, 8U** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§26. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **7U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usługi administracyjno – biurowe, targowisko;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 8) geometria dachu:
 - c) dach płaski lub dach stromy,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- 9) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§27. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1U, 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdy,
 - c) miejsca postojowe;
- 3) zakaz lokalizacji: obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku - do 12,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§28. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **Uk** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki pomocnicze,
- b) budynki mieszkalne na potrzeby przeznaczenie podstawowego,
- c) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- d) miejsca postojowe;
- 3) zakaz lokalizacji usług innych niż przeznaczenie podstawowe;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) kościoła - do 25,0 m,
 - b) innych budynków – 3 kondygnacje nadziemne do 12,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§29. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1Uo, 2Uo** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usług oświaty, internaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) boiska i place gier,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) dojścia i dojazdy,
- 3) zakaz lokalizacji usług innych niż przeznaczenie podstawowe;
- 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,35;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
- 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
- 2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1Uo, 2Uo** dopuszcza się:
 - 1) budowę łączników między budynkami,
 - 2) lokalizację budynków 1,5m lub w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Uo,
 - 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

§30. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **Up** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

- c) zieleni urządzona,
 - d) dojeżdżalnia i dojazd,
 - 3) zakaz lokalizacji usług innych niż przeznaczenie podstawowe;
 - 4) lokalizację budynków w formie wolnostojącej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,8;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię działki nie mniejszą niż: 1000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 12) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **Up** dopuszcza się:
- 1) budowę łączników między budynkami,
 - 2) lokalizację budynków 1,5m lub w granicy działek sąsiednich w ramach terenu Up,
 - 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy.

§31. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolem **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki pomocnicze,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) dojeżdżalnia i dojazd;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) usług zdrowia i oświaty,
 - b) usług sportu i rekreacji,
 - c) obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - d) działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku oraz na zbieraniu odpadów z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
 - e) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) nakaz zagospodarowania każdego z terenów jako jednego terenu inwestycyjnego;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 15%;
 - 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 3,0;
 - 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 20,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia na 10% powierzchni netto budynków techniczno-produkcyjnych do wysokości nieprzekraczającej 25,0m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione względami technologicznymi;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 25,0 m;
 - 9) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°;
 ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
 - 10) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 5000 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
 - 11) dla terenu 2P/U lokalizację zieleni wysokiej w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu,
 - 12) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
 - 13) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu

oznaczonych symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U**, dopuszcza się:

- 1) stosowanie łączników pomiędzy budynkami;
- 2) gromadzenie i przetwarzanie odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesów technologicznych danego przedsiębiorstwa.
- 3) zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż dopuszczalna z prawem ich przebudowy;

§32. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem **1US, 2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, w tym stadionu sportowego na terenie 1US,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi kultury, gastronomii, handlu o powierzchni sprzedaży do 100m²,
 - b) sanitariaty,
 - c) urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia i dojazdy;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 30%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,9;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) budynku o przeznaczeniu podstawowym - do 12,0 m, przy czym możliwość zastosowania przewyższeń wynikających ze specyfiki obiektu – stadionu sportowego,
 - b) budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym – jedna kondygnacja nadziemna tj. do 6,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 15,0 m,
- 7) geometria dachu:
 - c) dach płaski lub dach stromy,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) dla nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych 2500 m², z uwzględnieniem §8 pkt 1 lit b) i c);
- 9) dla terenu 2US lokalizację strefy parkingu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 11) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§33. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) bulwar spacerowy;
 - c) ścieżka rowerowa;
 - d) urządzenia służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
 - e) place zabaw;
 - f) siłownie na wolnym powietrzu;
 - g) plaża na terenie 2ZP,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
- 4) zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji obrzeży zbiornika na rzece Moszczenica na terenie 2ZP;
- 5) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§34. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) kaplica,
 - b) kostnica,
 - c) kolumbarium,
 - d) obiekty i urządzenia sanitarne,
 - e) inne niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 50%;
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,2;
- 6) maksymalna wysokość:

- a) kaplicy - do 8,0 m,
 - b) kostnicy – do 8,0 m,
 - c) kolumbarium – do 3,0m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych – do 6,0 m,
- 7) geometria dachu:
- a) dach płaski lub dach stromy,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;
- ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§35. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolem: **1ZO, 2ZO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielen otwarta;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) ścieżki rowerowe;
 - d) urządzenia służące prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 90%;
 - 4) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolem: **1ZO, 2ZO** dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych z prawem ich przebudowy.

§36. 1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS**, dopuszcza się:
- 1) regulację linii brzegowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację:
 - a) pomostów, mostków, kładek,
 - b) urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - c) kąpieliska na terenie 3WS.

§37. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **Ew** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektrowni wodnej o mocy 11 kW, w tym budynku elektrowni, przepławki dla ryb, kanału wlotowego i wylotowego, komory turbin, kanału doprowadzającego wodę do elektrowni itp.;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 6,0 m,
- 6) geometria dachu: dowolna,
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§38. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 20%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 6,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach płaski,

- b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§39. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń wodociągowych – ujęcie wody dla miasta Strykowa;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 5%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 0,6;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynku – do 6,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 16,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach płaski,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych do 18°, przy czym ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść;
- 7) lokalizację miejsc parkingowych, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 8, 9 i 10;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§40. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDp, 2KDp, 3KDp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – parking publiczny;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 10%;
- 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 6) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§41. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDp/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – parking publiczny i teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niekubaturowe obiekty infrastruktury technicznej;
 - b) chodniki,
 - c) ścieżka rowerowa;
 - d) plac zabaw;
 - e) siłownię na wolnym powietrzu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 25%;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 20,0 m;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z §15 ust. 1 pkt 7.

§42. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **KDA**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy autostrady;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 9,0 m do 262 m,
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§43. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDA/KDZ, 2KDA/KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy autostrady i klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDA/KDZ – 46,0 m do 63,0m,
 - a) dla terenu 2KDA/KDZ – 24,0 m do 28,0 m;
- 3) lokalizację wiaduktu drogi klasy zbiorczej przebiegającego nad drogą klasy autostrady;
- 4) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§44. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nie mniej niż: 16,0 m do 40,0m,
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§45. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDG, 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenu 1KDG – 20,0m do 110,0m,
 - b) dla terenu 2KDG – 20,0m do 70,0m,
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§46. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDZ – 15,0 m do 20,0m,
 - b) dla terenu 2KDZ – 13,0 m do 20,0 m,z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§47. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenów 1KDL, 5KDL, 6KDL, 8KDL, 9KDL - 15,0 m,
 - b) dla terenu 2KDL – 14,0 m do 25,0 m,
 - c) dla terenów 3KDL, 4KDL – 12,0 m,
 - d) dla terenu 7KDL – 13,0 m do 17,0m,
 - e) dla terenu 10KDL – 10,0 m do 15,0m,
 - f) dla terenów 11KDL – 15,0 m do 47,0m,
 - g) dla terenu 12KDL – 0,1m do 7,0m,z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) przynajmniej jednostronny chodnik;
- 5) dla terenów: 7KDL, 8KDL i 3KDL lokalizację ścieżki rowerowej;
- 6) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§48. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla terenów 2KDD, 5KDD – 10,0 m do 16,0 m,
 - b) dla terenów 4KDD, 12KDD, 13KDD, 15KDD, 16KDD – 10,0 m,
 - c) dla terenów 8KDD, 14KDD – 11,0 m do 14,0 m,
 - d) dla terenu 17KDD – 15,0 m,
 - e) dla terenu 1KDD – 10,0m do 20,0m,
 - f) dla terenu 3KDD – 15,0m do 19m,
 - g) dla terenu 6KDD – 13,0m,
 - h) dla terenu 7KDD – 8,0 m – 18,0 m
 - i) dla terenu 9KDD – 12,0m,
 - j) dla terenu 10KDD – 7,0m do 16,0m,
 - k) dla terenu 11KDD – 8,0m do 15,0m,z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu;
- 4) dla terenów 1KDD, 16KDD, 17KDD lokalizację placu do nawracania na zakończeniu drogi, zgodnie z rysunkiem

planu;

- 5) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§49. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxs, 2KDxs**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – samorządowe ciągi pieszo-jezdne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDxs – 7,0 m,
 - b) dla terenu 2KDxs – 5,0 m,z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§50. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg pieszo rowerowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenu 1KDxr - 3,0 m,
 - b) dla terenu 2KDxr – 9,0 m,
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§51. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu przy czym:
 - a) dla terenów 4KDW, 5KDW, 6KDW - 10,0 m,
 - b) dla terenów 2KDW – 8,0 m,
 - c) dla terenu 1KDW – 3,0 m do 5,0 m,
 - d) dla terenu 3KDW – 20,0 m,
 - e) dla terenu 7KDW– 11,0 m,
 - f) dla terenu 8KDW – 5,0 m,z zastrzeżeniem, że szerokość ta nie dotyczy tzw. trójkątów widoczności;
- 3) sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§52. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) dla terenów: MN, MN/U, MW, MW/U - 8%,
- 2) dla terenów: U, Uo, Uk, P/U - 15%
- 3) dla pozostałych terenów – 0,1%,

§53. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Strykowa.

§54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.